

Рыночная стоимость как база оценки

Выполнил: Сабыралы Нурбол

Цель стандарта

Целью этого Стандарта является введение общего определения понятия "Рыночная Стоимость". Кроме того, Стандарт объясняет, в терминах этого определения и его приложения к оценке собственности, общие признаки ситуации, при которой задачи и методы оценки требуют нахождения именно Рыночной Стоимости.

Методы рыночной стоимости

Наиболее распространенными методиками оценки Рыночной Стоимости являются

- Метод Сравнения Продаж;
- Метод Капитализированного Дохода, или Дисконтированного Наличного Потока;
- Затратный Метод;

Затратный Метод имеет два возможных варианта применения, один из которых может быть использован при оценке Рыночной Стоимости. В приложении к оценке Рыночной Стоимости все параметры метода берутся из данных открытого рынка. В приложении к нерыночным ситуациям параметры выбираются иным образом. Для дополнения картины Метод Остаточной Стоимости Возмещения (ОСВ) сочетает в себе рыночные и нерыночные элементы и не может определять Рыночную Стоимость. При получении, представлении и использовании Рыночной Стоимости важно не запутаться в этих различных затратных подходах.

Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета

Существует немало терминов, употребляемых как Оценщиками, так и бухгалтерами. В некоторых случаях это может привести к недоразумениям и возможному искажению смысла Стандартов. В МКСОИ Стандарте 1 формулируется определение Рыночной Стоимости и приводится обсуждение общих понятий, связанных со Стандартами Рыночной Стоимости. Некоторые другие важные термины, определенные в МКСОИ Стандартах 1 и 2, являются основой для формулировки более специальных требований МКСОИ Стандарта 3.

В соответствии с рассуждениями МКСОИ Стандарта 3 Рыночная Стоимость является базой оценки неспециализированных объектов собственности, проводимой в связи с задачами финансовой отчетности. Стандарт 3 разграничивает Рыночную Стоимость и другие базы оценки, которые применять не следует. В Стандарте 3 также обсуждается оценка специализированных активов в целях финансовой отчетности и устанавливается отличие этих методов от тех, которые в соответствии с настоящими Стандартами неприменимы в финансовой отчетности.

В ситуациях, когда нормальный ход операций на рынке временно нарушен или приостановлен в силу экономических, политических, социальных или иных внешних причин, Рыночная Стоимость имущества вполне может оказаться неизмеримой на дату оценки, особенно если рынок относится к нарушению или остановке операций с серьезной тревогой. В таких обстоятельствах долгом Оценщика является отметить эти особые условия в объяснительных примечаниях, прилагаемых к отчету об оценке. Кроме того, Оценщику следует выразить свое мнение по поводу Рыночной Стоимости, основанное на предшествующем уровне цен или на возобновлении рыночной деятельности, квалифицированное и учитывающее все потери стоимости, связанные с задержками при возвращении рынка к нормальному функционированию. Крайне важным моментом является ясное изложение всех принятых во внимание обстоятельств, критериев процесса оценки и оснований для существенных допущений, на которых базировалась оценка.

Требования, предъявляемые к структуре отчета

Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. Оценка, выполненная в целях расчета Рыночной Стоимости, должна соответствовать требованиям Раздела 5. Отчет должен содержать описание конкретного приложения понятия Рыночной Стоимости в смысле определения, данного в настоящих Стандартах, наряду с указанием на то, каким образом рассматривалась стоимость в терминах полезности или наиболее эффективного использования (или наиболее вероятного использования), и формулировки всех существенных предпосылок.

При расчете Рыночной Стоимости Оценщик должен четко идентифицировать эффективную дату оценки (дату, относительно которой определяется расчетная величина стоимости), цели и задачи оценки, а также иные существенные критерии для того, чтобы результаты, суждения и заключения отчета могли быть адекватно интерпретированы.

Несмотря на то, что при некоторых обстоятельствах применение альтернативных определений стоимости может быть допустимым, Оценщик должен позаботиться о том, чтобы в случае их использования такие альтернативы определения не интерпретировались как представление Рыночной Стоимости.

В том случае, если оценка проводится "внутренним оценщиком", т.е. тем, кто работает либо на предприятии, владеющем оцениваемым имуществом, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и / или подготовку финансовой отчетности предприятия, в акте или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт, оговаривающий наличие и характер подобных взаимоотношений.

Условия отступления от стандарта

В некоторых государствах Оценщик может быть вынужден использовать или сослаться на некоторое специфическое определение Рыночной Стоимости для соблюдения юридических или нормативных требований юрисдикции, в пределах которой проводится оценка. Если результаты оценки будут распространяться за пределы юрисдикции в область действия международных стандартов либо в тех случаях, когда местное определение может привести к неправильной интерпретации, Оценщик должен также использовать определение, приведенное в настоящих Стандартах, и указать, приводит ли выбор альтернативного определения к изменениям в результатах оценки.

Дата вступления в силу

Настоящий Международный Стандарт Оценки вступил в силу 24 марта 1994 года.

Вопросы

1. Какова Цель стандарта 1?
2. Назовите Наиболее распространенными методиками оценки Рыночной Стоимости
3. Сколько возможных вариантов применения имеет Затратный метод?
4. Какова взаимосвязь с о стандартами бухгалтерского учета?
5. Назовите несколько требований предъявляемых к структуре отчета

Тест

В каком году вступил в силу Настоящий Международный Стандарт Оценки?

- A. 24 марта 1994 года**
- B. 22 апреля 1994 года
- C. 12 июля 1996 года
- D. 6 июня 1995 года
- E. 7 мая 1995 года